

10+ MAKELAARS



ANTWERPENSTRAAT 35, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 425 m³

Woonoppervlakte: 119 m²

Perceeloppervlakte: 174 m²

Bouwjaar: 1967

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

- ✓ dakkapel
- ✓ 5 slaapkamers
- ✓ airco
- ✓ overkapping

een ruime hoekwoning met vijf slaapkamers

In de wijk De Kruiskamp in 's-Hertogenbosch staat deze ruime hoekwoning met een praktische indeling. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van diverse dagelijkse voorzieningen. Scholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten zijn in de nabije omgeving aanwezig en ook winkelcentrum Helftheuvelpassage ligt op korte afstand.

De Bossche binnenstad en het centraal station zijn goed per fiets bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen heb je een goede verbinding met de rest van de stad en de regio.

De woning zelf biedt verrassend veel ruimte. Met maar liefst vijf slaapkamers, een grote badkamer en een ruime woonkamer met airconditioning is er volop plaats voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

Ook de achtertuin heeft iets extra's te bieden. Hier bevinden zich een overkapping en een royaal bijgebouw met een praktische berging én een tweede ruimte die momenteel is ingericht als gezellig café. De combinatie van het aantal kamers en de extra gebruikruimte buiten maakt dit een veelzijdige woning.





Indeling

Via de entree kom je in de hal met de meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De woonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel. De kamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer en voorzien van een sfeerhaard, airconditioning en rolluiken.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken. Het keukenblok is in een hoekopstelling geplaatst en uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin.









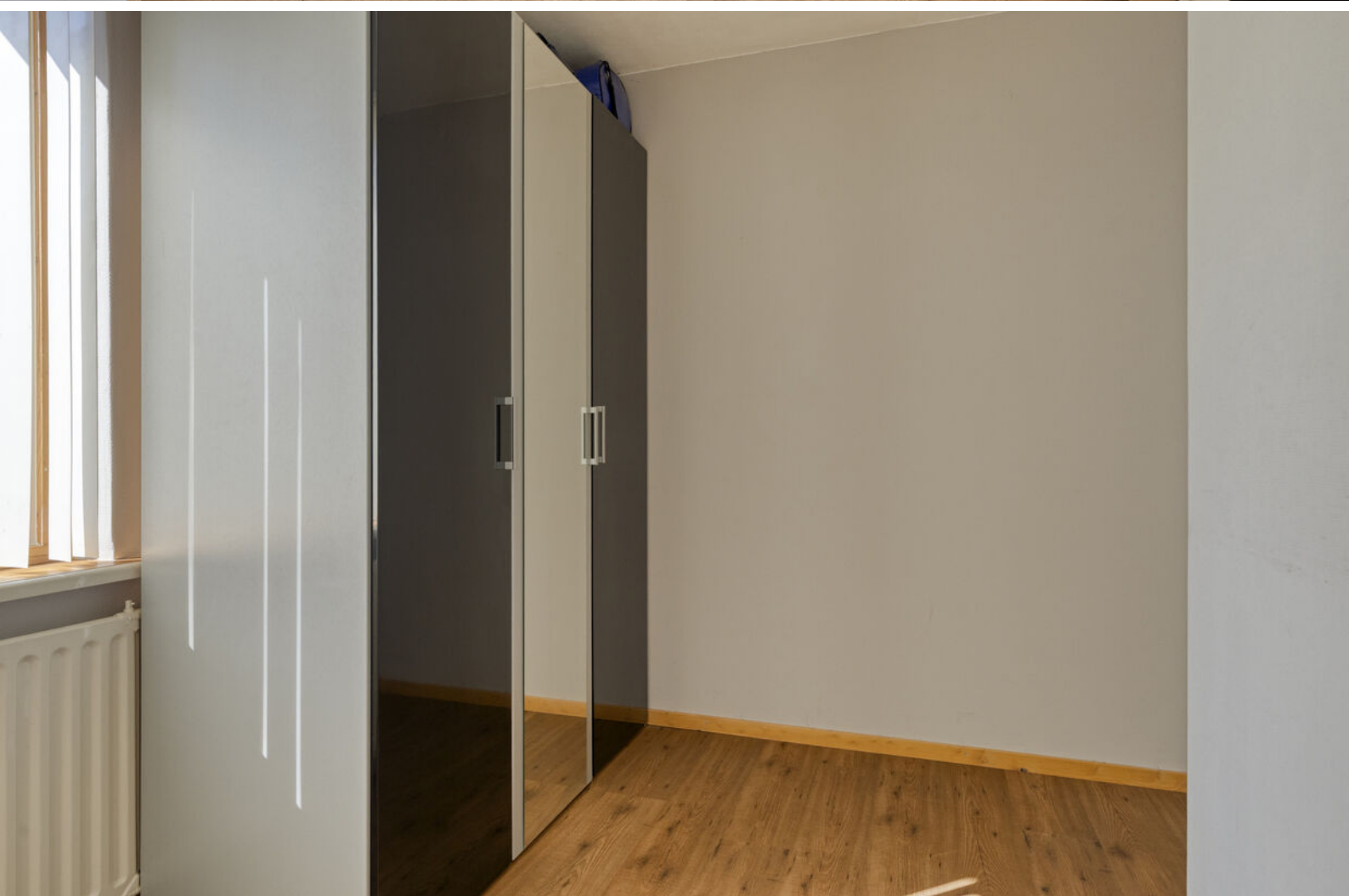


Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers verschillen in formaat, waardoor deze verdieping flexibel is in te delen.

Naast slaapkamers kunnen de kamers bijvoorbeeld ook worden gebruikt als werk-, kinder- of kleedkamers. De badkamer is compleet ingericht en beschikt over een ligbad, douchecabine, wastafel en toilet.











2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote vijfde slaapkamer. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en daglicht.

Daarnaast beschikt deze verdieping over verschillende praktische bergruimten en bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine.





Buiten

De achtertuin ligt op het noordoosten en is grotendeels voorzien van straatwerk. Hierdoor is er een onderhoudsvriendelijke buitenruimte met voldoende plaats voor verschillende zitplekken. Via de achterom bereik je de achterliggende brandgang.

Achter in de tuin bevindt zich een royaal bijgebouw met twee afzonderlijke ruimten en een overkapping. Eén ruimte is in gebruik als berging en biedt plaats aan bijvoorbeeld fietsen, gereedschap en tuinspullen. De andere ruimte is ingericht als hobbyruimte/café en vormt een leuke extra plek voor hobby's of gezellige momenten met familie en vrienden.

De aangrenzende overkapping maakt het geheel compleet en biedt een beschutte plek om buiten te zitten.



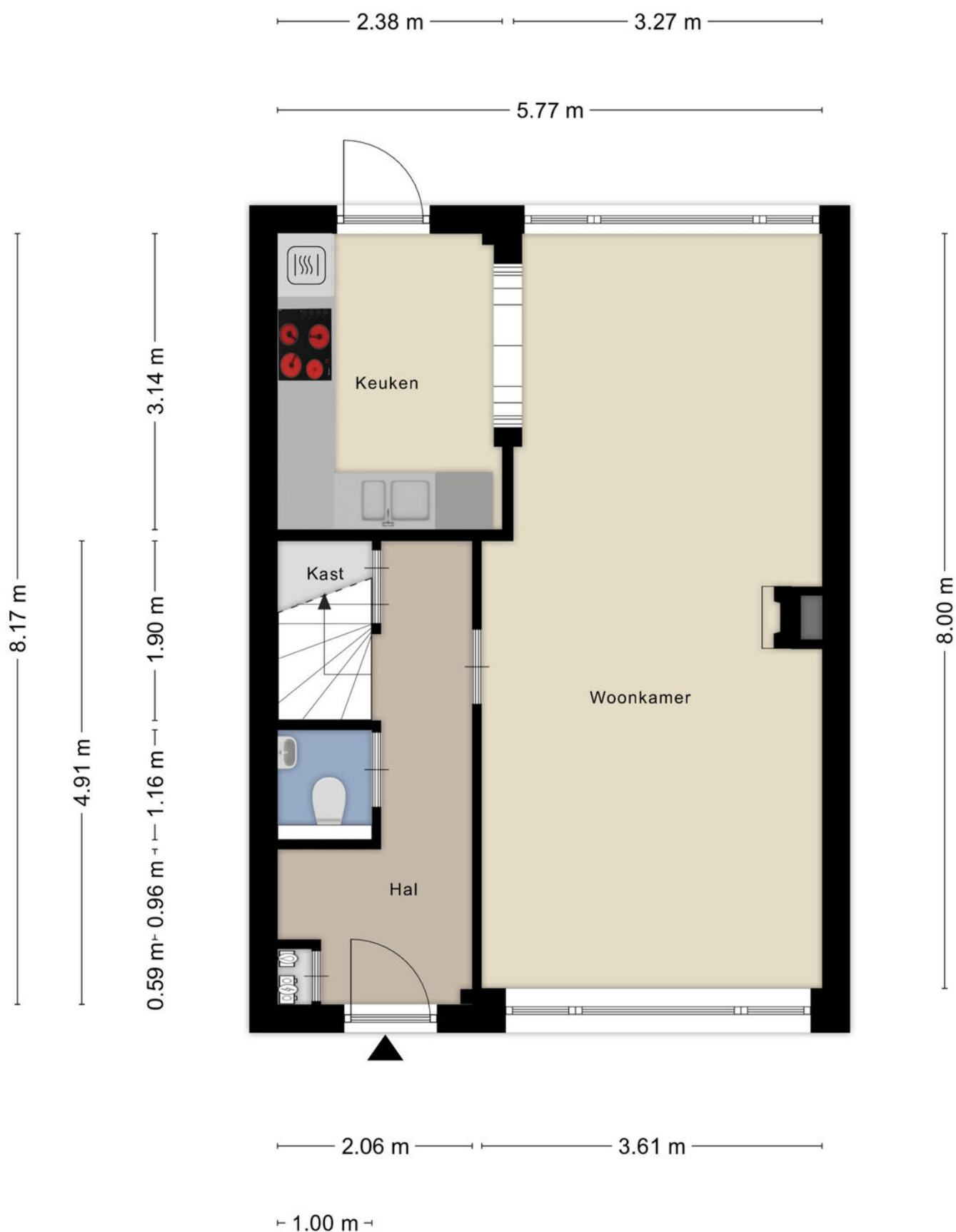








Begane grond



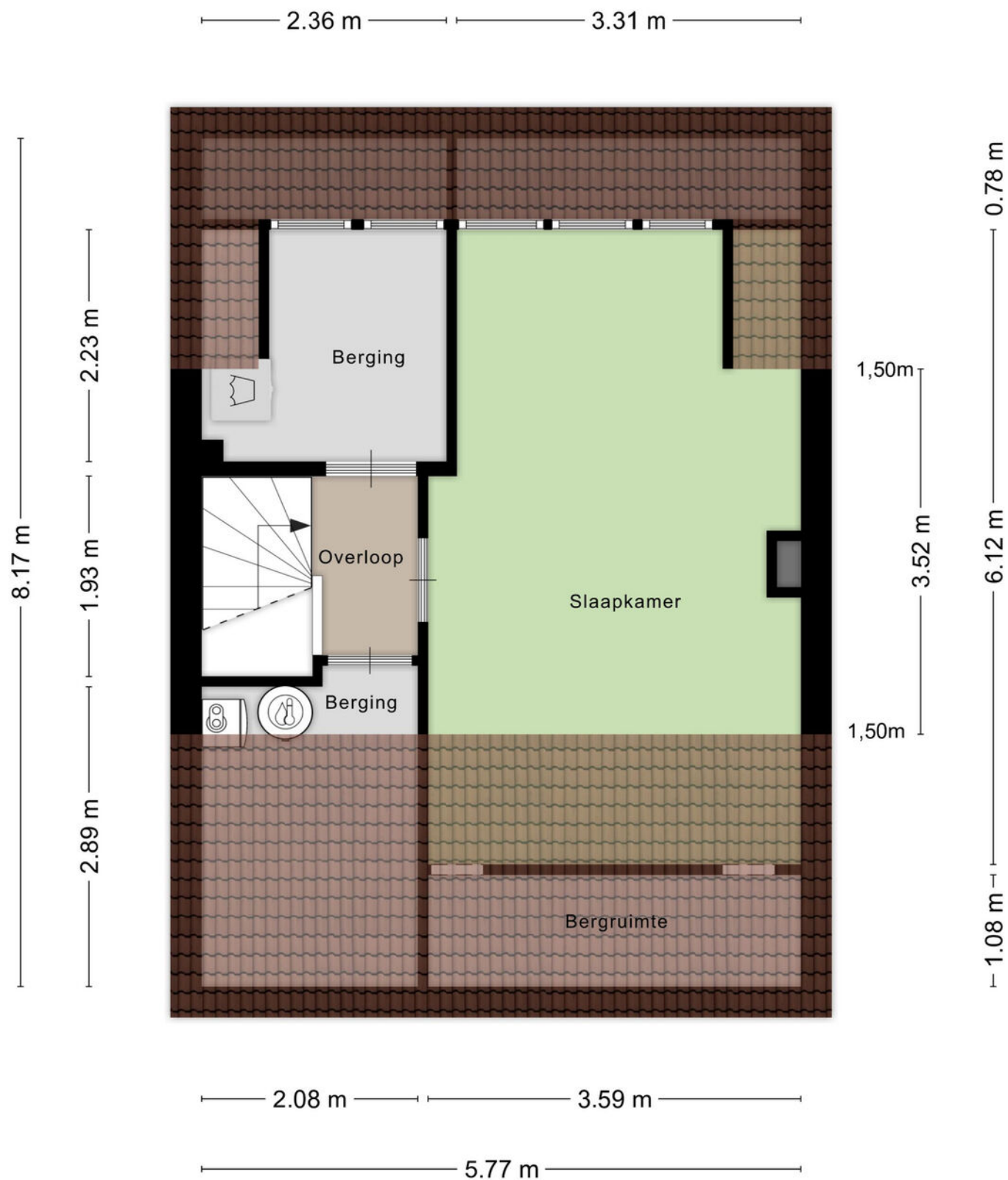
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle		X	
- 1 kast op kleine kamer + kast met bureau, op zolder de legplanken en spiegel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Boenmachine	X		
Overig, te weten			
- Sfeerhaard	X		
- De rekken + de lamp onder de kelderkast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Lampen en spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Camera bewaking	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Feestverlichting en koelkast	X		
Bar + tapinstallatie	X		

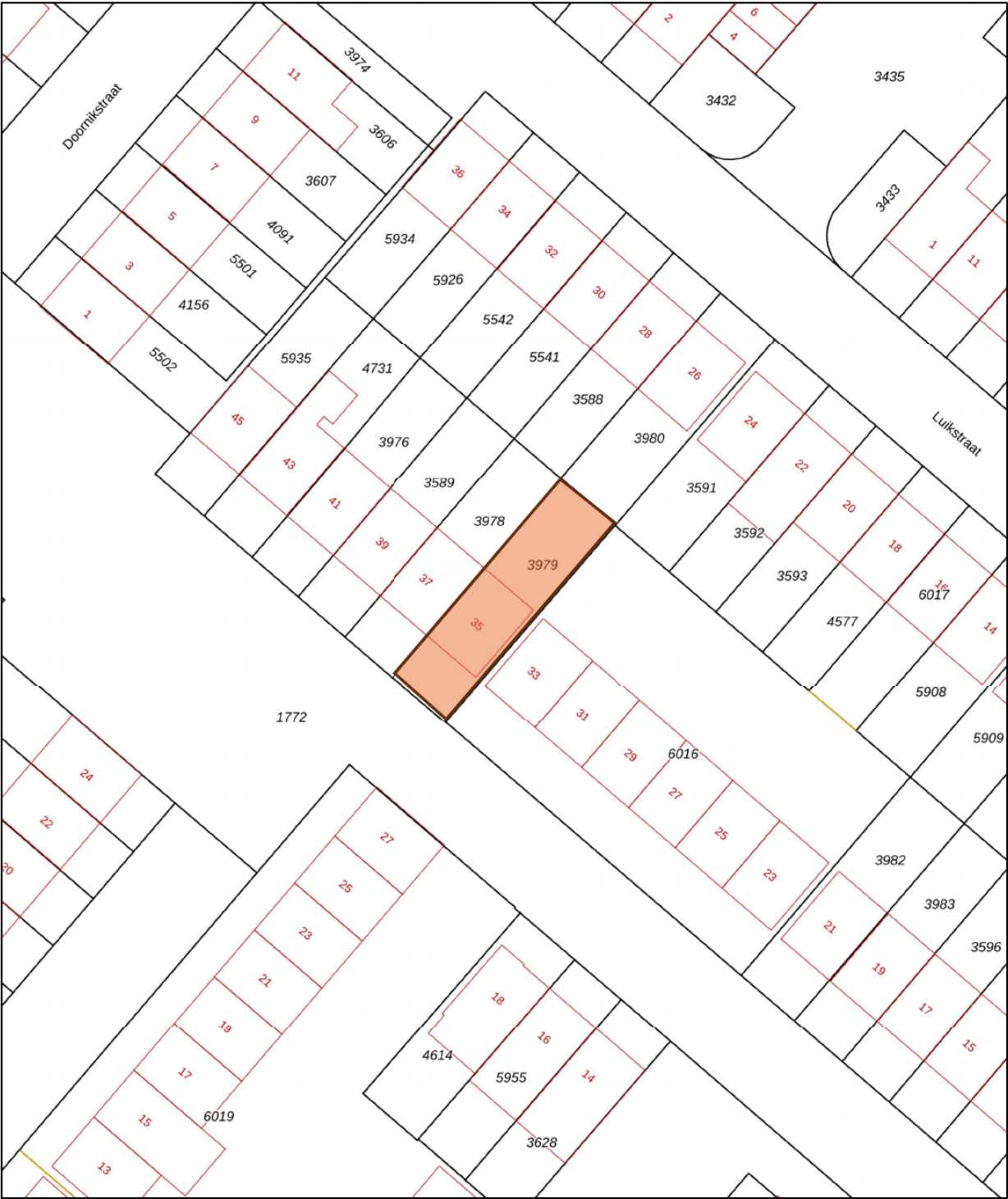
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Boxen, barkrukken versterker en karaoke set	X		
- Overige spullen in overleg			X

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10



1236 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie K

Perceel 3979

kadaster

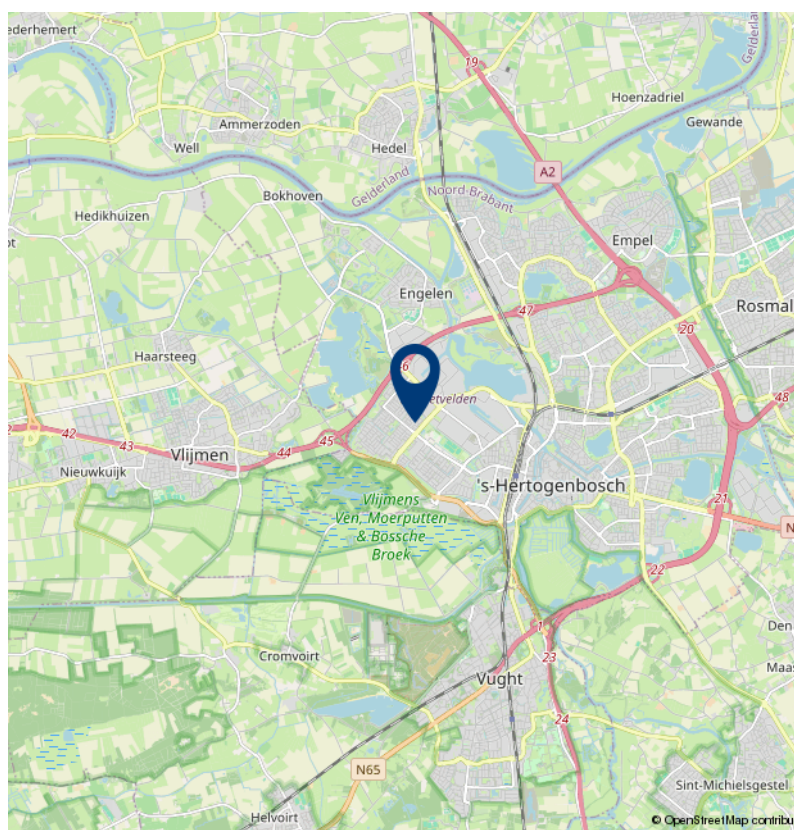
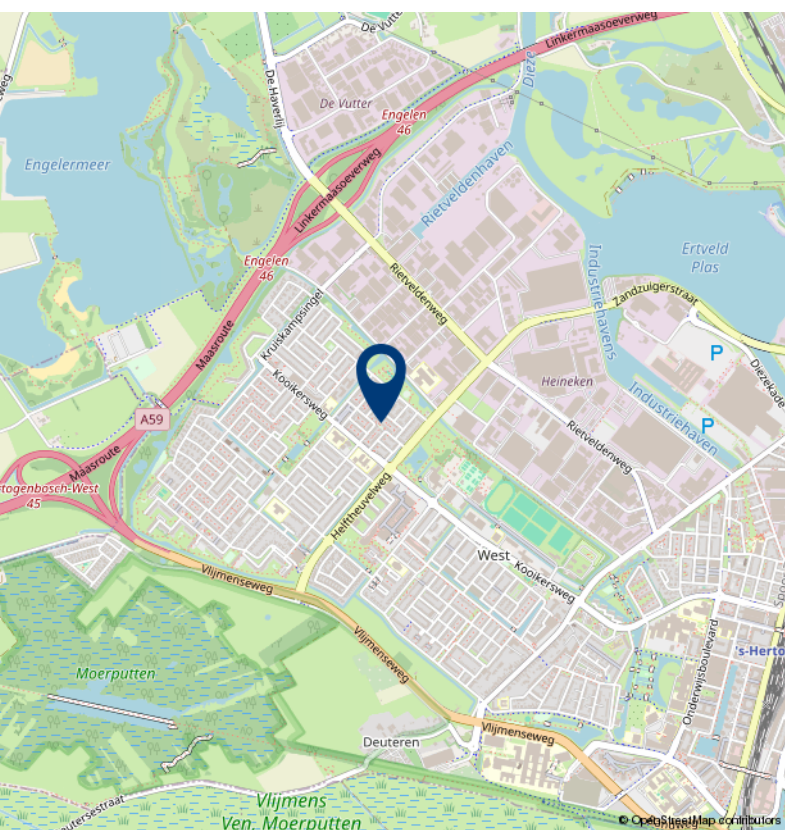
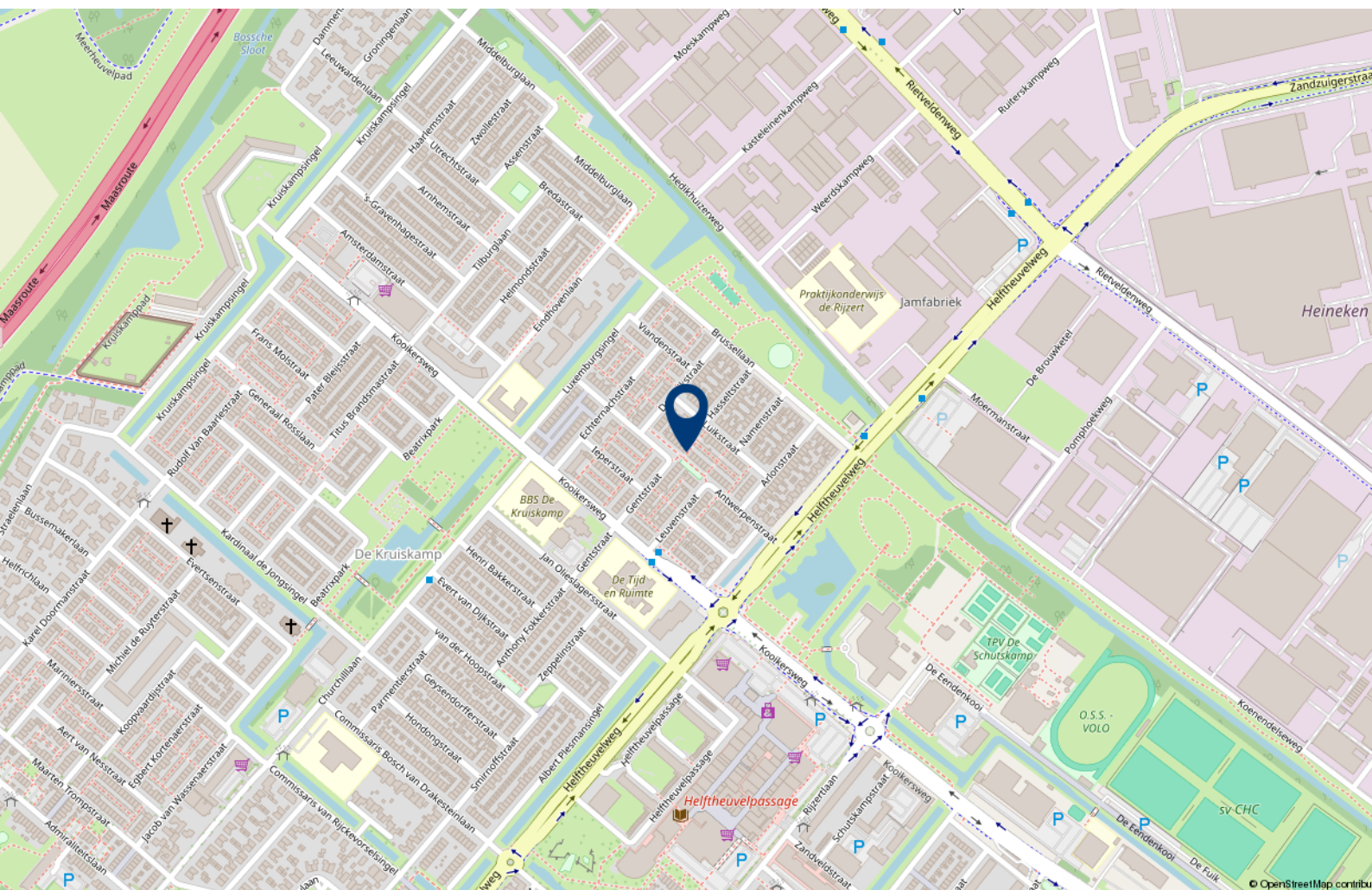
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 20 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 18 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Jody van der Kleij werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

